Binnenstad Noordoost

Inhoudsopgave

Regels **3**

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **4**
Artikel 1 Begrippen 4
Artikel 2 Wijze van meten 9

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **10**
Artikel 3 Centrum 10
Artikel 4 Gemengd 1 13
Artikel 5 Gemengd 2 17
Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied 21
Artikel 7 Waarde - Archeologie 22
Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1 24
Artikel 9 Waarde - Beschermd stadsgezicht 26
Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie 27

Hoofdstuk 3 Algemene regels **28**
Artikel 11 Anti-dubbeltelregel 28
Artikel 12 Algemene bouwregels 29
Artikel 13 Algemene gebruiksregels 30
Artikel 14 Algemene beoordelingscriteria en indieningsvereisten voor bestemmingsplanactiviteiten 31
Artikel 15 Overige regels 32

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **33**
Artikel 16 Overgangsrecht 33
Artikel 17 Slotregel 34

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Binnenstad Noordoost met identificatienummer NL.IMRO.0106.02BP20219000C2-B001 van de gemeente Assen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of overige bouwwerken;

1.6 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van nader aangewezen gronden;

1.7 bedrijfsvloeroppervlak

de oppervlakte van van de vloer van gebouwen waarop bedrijfsactiviteiten plaats vinden, inclusief opslag- en administratieruimten en kantines maar exclusief de (delen die worden gebruikt voor) een bedrijfswoning of andere functies.

1.8 bestaand:

a. bij bebouwing:
   een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de regels van dit plan legaal tot stand is gekomen of tot stand kan komen krachtens de Woningwet en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
b. bij gebruik/functies:
   het legale gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van de regels van dit plan;

1.9 bestemmingsplanactiviteit:

een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.13 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

1.14 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.15 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.16 carport:

een overkapping in de vorm van een open constructie met minimaal twee open wanden voor de overdekte stalling van motorvoertuigen;

1.17 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 dienstverlening:

een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een dienstverlenende of verzorgende taak zoals een wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, verhuurbedrijf, uitzendbureau, reisbureau, (bij)kantoor van een bank, postagentschap, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, snelfoto-ontwikkelbedrijf, kopieerservice, reparatiebedrijf voor kleine gebruiksgoederen (zoals computers, telefoons e.d.) of een bedrijf gericht op werkzaamheden en diensten op administratief, financieel, maatschappelijk, juridisch, medisch, therapeutisch of kunstzinnig terrein, alsmede naar de aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven,
evenwel met uitzondering van prostitutie en maatschappelijke diensten waarbij sprake is van bewoning of verblijf door cliënten van de dienstverlener;

1.19 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersonen die bedrijfsmatig of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.20 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een perceel door zijn constructie of afmetingen,dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.23 horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie. Een en ander te onderscheiden in:

1. horeca categorie 1:
   een (complementair) horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (zwak of niet-alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een broodjeszaak, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

2. horeca categorie 2:
   een horecabedrijf gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven, met uitzondering van horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden bezorgen dan wel maaltijden verstrekken die niet ter plaatse worden genuttigd.

3. horeca categorie 3:
   een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, (grand)cafés met uitzondering van discotheken en nachtclubs en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, alsmede horecabedrijven gericht op het bezorgen van maaltijden dan wel het verstrekken van maaltijden die niet ter plaatse worden genuttigd.

4. Horecabedrijf categorie 4:
   een horecabedrijf dat is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken al dan niet met de verstrekking van kleine etenswaren en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-/dancing, discotheek, nachtclub (uitgezonderd erotisch getinte nachtclubs), zalencentrum en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, alsmede horecabedrijven gericht op het voornamelijk 's avonds en 's nachts verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, zoals automatieken.

5. Horecabedrijf categorie 5:
   een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van

maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

1.24 huishouden:

één of meer personen die een huishouding voert, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners;

1.25 kamergewijze verhuur:

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw door middel van één of meer wooneenheden;

1.26 kap:

een dakafdekking onder een hoek vanaf 20° met het horizontale vlak;

1.27 leisure

een publieksgerichte commerciële voorziening ten behoeve van cultuur en ontspanning en vrijetijdsbesteding zoals musea, expositieruimten, galeries, toeristische attracties, bowling- en poolcentra, muziek- en dansscholen en creativiteitscentra, niet zijnde detailhandel, een sportschool, een bioscoop of een casino, al dan niet in combinatie met ondergeschikte horeca;

1.28 maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, niet zijnde voorzieningen gecombineerd met woonvormen.

1.29 peil:

a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst:
   de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
   de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd:
   het gemiddelde waterpeil;
d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

1.30 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon,een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.31 setback:

teruggelegen bovenste verdieping;

1.32 sportschool

een commerciële voorziening ten behoeve van het geven van onderricht in sport dan wel het bieden van faciliteiten om te sporten, al dan niet met (para)medische begeleiding;

1.33 voorgevel:

de naar de weg (en eventueel voet- of fietspad) gekeerde gevel, van waar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is; indien een gebouw met meerdere zijden aan de weg grenst, gelden beide gevels als voorgevel of de door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.34 woning:

complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.35 woningomzetting:

het omzetten van een (woon)functie naar één of meer woningen of één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen;

1.36 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

1.37 wooneenheid:

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met een woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de bouwdiepte:

de afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van een hoofdgebouw;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 0,50 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn op de begane grond van gebouwen bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. detailhandel;
c. leisure;
d. andere bestaande functies die ter plaatse aanwezig zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

en op de verdieping van gebouwen voor:

e. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf uitsluitend op de verdieping(en) van gebouwen;

met de daarbij behorende:

f. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
g. tuinen en erven;
h. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat geen garages en stallingsruimte niet op de begane grond van hoofdgebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. De plaats (en voorgevel) van hoofdgebouwen en gevelbreedte en gevelindeling alsmede de inrichting van het voorperceel passen in het straatbeeld en bebouwingsbeeld zoals zoals opgenomen in het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
b. de bouwdiepte bedraagt per bouwlaag niet meer dan de bestaande bouwdiepte;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
d. de hoogte van het plafond van de begane grond bedraagt niet minder dan 3,5 m dan wel de bestaande hoogte;

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 5,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, als opgenomen in 15.1, is gegarandeerd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 65 m^2 per hoofdgebouw;
c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, of 0,00 m indien in de bouwperceelgrens wordt gebouwd, en niet minder dan 1,00 m indien het bouwperceel aan het openbaar gebied grenst;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot niet meer dan de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6,00

m, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

f. in afwijking van het bepaalde in **sub d en e** bedraagt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3,00 m.

3.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 2,00 m bedraagt;
b. in overige gevallen dan genoemd in **sub a** bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 3,00 m.

3.3 Maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift, dan wel een vergunningvoorschrift in het geval van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 3.5, kan worden gesteld ten aanzien van:

a. de plaats en maatvoering van bouwwerken, met name in het geval van her- of nieuwbouw:
b. een percentage aan toegestane bebouwing per bouwperceel;
c. het gevelaanzicht en de inrichting van het voorperceel in geval van een wijziging van de functie van een gebouw op de begane grond;

met het oog op het gewenste straat- en bebouwingsbeeld, het behoud en realisatie van voldoende open en groene ruimten en andere gemeentelijke beleidsdoelen zoals opgenomen in:

1. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
2. de 'Binnenstadvisie Assen';
3. de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen'.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. gebruik dat niet in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving en de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in Artikel 13 ;
b. het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlak van andere functies die ter plaatse aanwezig zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen, zoals bedoeld in lid 3.1;
c. het bewonen van de begane grond van gebouwen anders dan bestaand;

3.5 Bestemmingsplanactiviteit (Omgevingsvergunning)

3.5.1 Maatvoeringen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning andere maatvoeringen dan bedoeld in lid 3.2 toestaan, mits de op te richten bebouwing past in de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' en er voldoende open en groene ruimte overblijft op de achtererven.

3.5.2 Wijziging functies

Met het oog op de sturing op concentratie van bepaalde centrumfuncties in het plangebied of daarbuiten kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat:

- horeca, categorie 1, 2 of 5, een sportschool of andere in een centrum passende functies wordt toegestaan;
- de begane grond van hoofdgebouwen wordt gebruikt als parkeervoorziening indien aantoonbaar op geen enkele andere wijze kan worden voldaan aan het gestelde in artikel 11.1

mits dit in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval begrepen:

1. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
2. de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
3. het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder ook de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
4. de 'Binnenstadvisie Assen'.

3.5.3 Delegatie

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het bestemmingsplan (verbeelding en regels) of het gemeentelijk omgevingsplan (na in werking treden Omgevingswet) omgevingsplan aan te passen op grond van een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige sublid 3.5 ter bestendiging van wat er bij vergunning is geregeld.

Artikel 4 Gemengd 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 1' aangewezen gronden zijn op de begane grond van gebouwen bestemd voor:

a. dienstverlening;
b. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.
c. andere bestaande functies, zoals detailhandel en horeca, die ter plaatse aanwezig zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;

en op de verdieping van gebouwen voor:

d. wonen al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, mits voldaan wordt aan het gestelde in de Artikel 13 Algemene gebruiksregels en met dien verstande dat wonen op de begane grond van gebouwen mogelijk is nadat een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in 4.5, 12.2 en/of 13.2 ;

met de daarbij behorende:

e. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen en erven;
g. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat geen garages en stallingsruimte niet op de begane grond van hoofdgebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. De plaats (en voorgevel) van hoofdgebouwen en gevelbreedte en gevelindeling alsmede de inrichting van het voorperceel passen in het straatbeeld en bebouwingsbeeld zoals zoals opgenomen in het "Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
b. de bouwdiepte bedraagt per bouwlaag niet meer dan de bestaande bouwdiepte;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte
d. de hoogte van het plafond van de begane grond bedraagt niet minder dan 3,5 m dan wel de bestaande hoogte;

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 5,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, als opgenomen in 15.1, is gegarandeerd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 65 m^2 per hoofdgebouw;
c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, of 0,00 m indien in de bouwperceelgrens wordt gebouwd, en niet minder dan 1,00 m indien het bouwperceel aan het openbaar gebied grenst;
d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot niet meer dan de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;

e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. in afwijking van het bepaalde in **sub d en e** bedraagt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3,00 m.

4.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 2,00 m bedraagt;
b. in overige gevallen dan genoemd in **sub a** bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 3,00 m.

4.3 Maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift, dan wel een vergunningvoorschrift in het geval van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in 4.5, kan worden gesteld ten aanzien van:

a. de plaats en maatvoering van bouwwerken, met name in het geval van her- of nieuwbouw:
b. een percentage aan toegestane bebouwing per bouwperceel;
c. het gevelaanzicht en de inrichting van het voorperceel in geval van een wijziging van de functie van een gebouw op de begane grond;

met het oog op het gewenste straat- en bebouwingsbeeld, het behoud en realisatie van voldoende open en groene ruimten en andere gemeentelijke beleidsdoelen zoals opgenomen in:

1. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
2. de 'Binnenstadvisie Assen';
3. de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen'.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. gebruik dat niet in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving en de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in Artikel 13;
b. het gebruik voor bestaande functies zoals opgenomen onder lid 4.1 onder c indien de functie meer dan 1,5 jaar niet meer aanwezig is;
c. het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlak van andere bestaande functies die ter plaatse aanwezig zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen, zoals bedoeld in lid 4.1;
d. het bewonen van de begane grond van gebouwen anders dan bestaand wonen;
e. het wijzigen van de functie/gebruik naar een in de bestemmingsomschrijving rechtens toegestane functie nadat de bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in 4.5.2 is uitgevoerd.

4.5 Bestemmingsplanactiviteit (Omgevingsvergunning)

4.5.1 Maatvoeringen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning andere maatvoeringen dan bedoeld in lid 4.2 toestaan mits de op te richten bebouwing past in de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' en er voldoende open en groene ruimte overblijft op de achtererven en overigens wordt voldaan aan het gemeentelijke zoals omschreven in:

1. de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
2. de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
3. de 'Binnenstadvisie Assen'.

4.5.2 Wijziging functies

a. Met het oog op de sturing op concentratie van centrumfuncties buiten het plangebied en/of de mogelijkheid om deze bestemming te transformeren naar een woongebied/-straat, kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat:
    1. de begane grond van gebouwen wordt gebruikt als woonfunctie. Van deze mogelijkheid kan uitsluitend gebruikgemaakt worden wanneer de straat waarin de ontwikkeling plaatsvindt naar oordeel van het bevoegd gezag niet of onvoldoende meer functioneert als winkelstraat en het bevoegd gezag over dit oordeel overleg heeft gevoerd met belanghebbenden in de betreffende straat;
    2. functies zoals opgenomen in lid 4.1, onder c, worden gewijzigd in een detailhandel, sportschool, leisure, wonen in combinatie met een maatschappelijke functie;
    3. de begane grond van hoofdgebouwen wordt gebruikt als parkeervoorziening indien aantoonbaar op geen enkele andere wijze kan worden voldaan aan het gestelde in artikel 15.1

   mits dit in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval begrepen:
    1. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
    2. de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
    3. het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder ook de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
    4. de 'Binnenstadvisie Assen'.

b. Het bevoegd gezag kan binnen 1,5 jaar gerekend vanaf de dag na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en lid 4.4 door ter plaatse van de bestaande functie een andere functie toe te staan, met dien verstande dat:
    1. de realisatie van woningen in verband met te maken kosten ter plaatse niet uitvoerbaar is;
    2. de bestaande functie uitsluitend kan worden gewijzigd naar een van de onderstaande centrumfuncties:
        - detailhandel;
        - maatschappelijke voorzieningen;
        - sportief-recreatieve doeleinden;
        - dienstverlening;
        - wonen op de verdieping(-en) van gebouwen;
        - horeca;

   indien deze functie op grond van de voorheen geldende Beheersverordening Assen - Binnenstad ter plaatse was toegestaan.

4.5.3 Ontwikkelingslocatie

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkellocatie' kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd en andere bouw- en gebruiksregels worden toegepast dan geformuleerd in de leden 4.2 en 4.4 om de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit met groen en open verblijfsruimten te vergroten en nieuwe woningbouw mogelijk te maken, mits:
   a. deze ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval begrepen:
      - het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
      - de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
      - het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder ook de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
      - de 'Binnenstadvisie Assen';
   b. uit een nadere watertoets en overleg met het bevoegd waterschap blijkt dat in voldoende mate is voorzien in een goede invulling wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het bevoegd gezag kan ter bescherming hiervan aanvullende voorwaarden stellen;
2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat door aanvrager (in overleg met de gemeente) vooraf met belanghebbenden overleg is gevoerd over nieuwbouw.
3. De omgevingsvergunning kan gefaseerd worden verleend;
4. De omgevingsvergunning bevat bouwregels en eventueel ook aanvullende gebruiksregels die kunnen worden gebruikt bij het toepassen van de onderstaande delegatiebevoegdheid.

4.5.4 Algemene voorwaarde voor bestemmingsplanactiviteiten (kostenverhaal)

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien de financiële uitvoerbaarheid van nieuwe woning of andere bouwlocatie en het kostenverhaal niet is gewaarborgd. Met het oog hierop geldt als voorwaarde dat voordat de vergunning wordt verleend een (anterieure) overeenkomst moet zijn getekend over de eventuele uitvoering van werken en kostenverhaal, dan wel op andere wijze het kostenverhaal is geborgd.

4.5.5 Delegatie

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het bestemmingsplan (verbeelding en regels) of het gemeentelijk omgevingsplan (na in werking treden Omgevingswet) aan te passen op grond van een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de subleden 4.5.1, 4.5.2 en 4.5.3 ter bestendiging van wat er bij vergunning is geregeld.

Artikel 5 Gemengd 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, waarbij op de begane grond alleen bestaand wonen is toegestaan, met dien verstande dat:
   1. voldaan wordt aan het gestelde in de Artikel 13 Algemene gebruiksregels;
   2. op de begane grond van gebouwen maximaal één woning als vervanging voor een andere bestaande functie als bedoeld onder a is toegestaan, mits hiervan melding overeenkomstig het gestelde in 5.3 heeft plaats gevonden en de inrichting van de naar de straat gerichte gevels in overeenstemming is met het gestelde ten aanzien van woonbebouwing in het Beelkwaliteitsplan Assen Binnenstad Noordoost;
b. maatschappelijke voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'.
c. andere bestaande functies die ter plaatse aanwezig zijn op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft gekregen;
d. verkeer- en verblijfsvoorzieningen, waaronder mede begrepen speel- en trimvoorzieningen, verhardingen, kunstwerken, straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

e. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
f. tuinen en erven;
g. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat garages en stallingsruimte niet op de begane grond van hoofdgebouwen zijn toegestaan, met uitzondering van bestaande parkeervoorzieningen;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. De plaats (en voorgevel) van hoofdgebouwen en gevelbreedte en gevelindeling alsmede de inrichting van het voorperceel passen in het straatbeeld en bebouwingsbeeld zoals zoals opgenomen in het het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
b. de bouwdiepte bedraagt per bouwlaag niet meer dan de bestaande bouwdiepte;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte
d. de hoogte van het plafond van de begane grond bedraagt niet minder dan 3,5 m dan wel de bestaande hoogte;

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bijbehorende bouwwerken worden niet minder dan 5,00 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd, met dien verstande dat de parkeernorm, als opgenomen in 15.1, is gegarandeerd;
b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 65 m^2 per hoofdgebouw;
c. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 1,00 m, of 0,00 m indien in de bouwperceelgrens

wordt gebouwd, en niet minder dan 1,00 m indien het bouwperceel aan het openbaar gebied grenst;

d. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,00 m, met dien verstande dat de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot niet meer dan de hoogte van de begane grondverdieping van het hoofdgebouw;
e. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt niet meer dan 6,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 2,00 m lager moet zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
f. in afwijking van het bepaalde in **sub d en e** bedraagt de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3,00 m.

5.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, achter de voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 2,00 m bedraagt;
b. in overige gevallen dan genoemd in **sub a** bedraagt de bouwhoogte van overige bouwwerken niet meer dan 3,00 m.

5.3 Verbod zonder melding

Het is verboden een functie op de begane grond van gebouwen om te zetten naar één woning zonder voorfgaande melding bij burgemeester en wethouders. Bij de melding dient schriftelijk te worden aangegeven op welke wijze de gevel(s) gericht op het openbaar gebied worden ingericht. Activiteiten om de begane grond om te zetten naar dan wel in gebruik te nemen als één woning, mogen niet eerder dan 4 weken na de melding starten.

De melder dient zich er van bewust te zijn dat de gemeente maatwerkvoorschriften kan stellen zoals opgenmen in 5.4. Met het oog daarop wordt geadviseerd om in overleg te treden met de door de gemeente aangewezen deskundige voordat de activiteit wordt gestart.

5.4 Maatwerkvoorschriften

Een maatwerkvoorschrift kan worden gesteld, dan wel een vergunningvoorschrift kan worden verbonden aan een omgevingsvergunning, zoals bedoeld onder 5.6, ten aanzien van:

a. de plaats en maatvoering van bouwwerken, met name in het geval van her- of nieuwbouw:
b. een percentage aan toegestane bebouwing per bouwperceel;
c. het gevelaanzicht en de inrichting van het voorperceel in geval van een wijziging van de functie van een gebouw op de begane grond;

met het oog op het gewenste straat- en bebouwingsbeeld, het behoud en realisatie van voldoende open en groene ruimten en andere gemeentelijke beleidsdoelen zoals opgenomen in:

1. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
2. de 'Binnenstadvisie Assen';
3. de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen'.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. gebruik dat niet in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving en de algemene gebruiksregels zoals opgenomen in Artikel 13;

b. het gebruik voor bestaande functies zoals opgenomen onder lid 5.1 onder c indien de functie meer dan 1,5 jaar niet meer aanwezig is;
c. het vergroten van het bedrijfsvloeroppervlak van bestaande bestaande functies;
d. het wijzigen van de functie/gebruik naar een in 5.1 Bestemmingsomschrijving bestaande functie rechtens toegestane functie nadat de bestemmingsplanactiviteit als bedoeld in 5.6.3 is uitgevoerd.

5.6 Bestemmingsplanactiviteiten (Omgevingsvergunning)

5.6.1 Maatvoeringen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning andere maatvoeringen dan bedoeld in lid 5.2 toestaan mits de op te richten bebouwing past in de gewenste beeldkwaliteit zoals beschreven in het "Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' en er voldoende open en groene ruimte overblijft op de achtererven en overigens wordt voldaan aan het gemeentelijke zoals omschreven in:

1. de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
2. de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
3. de 'Binnenstadvisie Assen'.

5.6.2 Toestaan meerdere woningen op begane grond

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5, toestaan dat de begane grond van gebouwen wordt verbouwd en gebruikt voor meerdere woningen mits de begane grondverdieping een uitstraling krijgt die in overeenstemming is met de woonfunctie en omliggende omgeving en voldaan wordt aan de overige eisen uit het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

a. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
b. de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
c. de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
d. de 'Binnenstadvisie Assen'.

5.6.3 Wijzigen functies

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning, in afwijking van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5, toestaan dat:
    - de begane grond van gebouwen wordt gebruikt voor de functie dienstverlening en wonen in combinatie met een maatschappelijke functie indien realisatie van woningbouw ter plaatse niet uitvoerbaar is;
    - de begane grond van hoofdgebouwen wordt gebruikt als parkeervoorziening indien aantoonbaar op geen enkele andere wijze kan worden voldaan aan het gestelde in artikel 11.1;

   mits voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:
    1. het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
    2. de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
    3. de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
    4. de 'Binnenstadvisie Assen'.

b. Het bevoegd gezag kan binnen 1,5 jaar gerekend vanaf de dag na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 en lid 5.5 door ter plaatse van de bestaande functie een andere functie toe te staan, met dien verstande dat:
    a. de realisatie van woningen in verband met te maken kosten ter plaatse niet uitvoerbaar is;

b. de bestaande functie uitsluitend kan worden gewijzigd naar een van de onderstaande centrumfuncties:
    1. detailhandel;
    2. maatschappelijke voorzieningen;
    3. sportief-recreatieve doeleinden;
    4. dienstverlening;
    5. wonen op de verdieping(-en) van gebouwen;
    6. horeca;

indien deze functie op grond van de voorheen geldende Beheersverordening Centrum Noord-Oost ter plaatse was toegestaan.

5.6.4 Ontwikkellocaties

1. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - ontwikkellocatie' kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning toestaan dat nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd en andere bouw- en gebruiksregels worden toegepast dan geformuleerd in de leden 5.2 en 5.5 om de stedenbouwkundige structuur en kwaliteit met groen en open verblijfsruimten te vergroten en nieuwe woningbouw mogelijk te maken, mits:
    a. deze ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid waaronder in ieder geval begrepen:
        - het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost';
        - de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
        - het parkeerbeleid en de mogelijkheid van bevoorrading van aanwezige functies waaronder ook de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
        - de 'Binnenstadvisie Assen';
    b. uit een nadere watertoets en overleg met het bevoegd waterschap blijkt dat in voldoende mate is voorzien in een goede invulling wat betreft waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het bevoegd gezag kan ter bescherming hiervan aanvullende voorwaarden stellen;
2. Een omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat door aanvrager (in overleg met de gemeente) vooraf met belanghebbenden overleg is gevoerd over nieuwbouw.
3. De omgevingsvergunning kan gefaseerd worden verleend;
4. De omgevingsvergunning bevat bouwregels en eventueel ook aanvullende gebruiksregels die kunnen worden gebruikt bij het toepassen van de onderstaande delegatiebevoegdheid.

5.6.5 Algemene voorwaarde voor bestemmingsplanactiviteiten (kostenverhaal)

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien de financiële uitvoerbaarheid van nieuwe woning of andere bouwlocatie en het kostenverhaal niet is gewaarborgd. Met het oog hierop geldt als voorwaarde dat voordat de vergunning wordt verleend een (anterieure) overeenkomst moet zijn getekend over de eventuele uitvoering van werken en kostenverhaal, dan wel op andere wijze het kostenverhaal is geborgd.

5.6.6 Delegatie

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om het bestemmingsplan (verbeelding en regels) of het gemeentelijk omgevingsplan (na in werking treden Omgevingswet) aan te passen op grond van een onherroepelijk verleende omgevingsvergunning als bedoeld in de vorige subleden 5.6.1, 5.6.2, 5.6.3 en 5.6.4.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Verkeer - Verblijfsgebied'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een ontsluitingsfunctie voor de aanliggende erven;

met de daarbij behorende:

b. verblijfsfuncties;
c. bruggen;
d. voet- en fietspaden;
e. groenvoorzieningen;
f. parkeervoorzieningen;
g. verhardingen;
h. nutsvoorzieningen;
i. water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
j. overige bouwwerken waaronder begrepen straatmeubilair.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.3 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2,00 m;
b. de bouwhoogte van kunstwerken, licht- en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 8,00 m;
c. de bouwhoogte van geluidswerende voorzieningen bedraagt niet meer dan 3,50 m;
d. in overige gevallen dan genoemd in **sub a, b en c**, en dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt de bouwhoogte niet meer dan 4,00 m.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. het straat- en bebouwingsbeeld;
b. de milieusituatie;
c. de verkeerssituatie;
d. de bouw- gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
e. de sociale veiligheid;
f. externe veiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van lid 6.1, waaronder in ieder geval wordt begrepen een verkooppunt voor motorbrandstoffen.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologie'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en of de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m^2 en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit het in **lid 7.2.1, onder a,** genoemde onderzoek blijkt dat archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of,
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **lid 7.2.1, onder b,** bepaalde is van overeenkomstige toepassing;
d. De verplichting onder a geldt niet voor bouwplannen die betrekking hebben op het vervangen van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte .

7.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder **lid 7.2.1, onder a,** geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met niet meer dan 100 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

7.3.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm;
b. het graven van watergangen;
c. het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm.

7.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder **lid 7.3.1** opgenomen verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

a. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van ten hoogste 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. het normale onderhoud betreffen;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
e. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

7.3.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder **lid 7.3.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **lid 7.3.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

7.3.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologische verwachting 1'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m^2 en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,30 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
b. als uit het in **lid 8.2.1, onder a,** genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in **lid 8.2.1, onder b,** bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder **lid 8.2.1, onder a,** geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
b. gebouwen ten hoogste 2,50 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

8.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

8.3.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde,

en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan 1000 m² en dieper dan 30 cm;
b. het graven van watergangen;
c. het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm.

8.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder **lid 8.3.1** opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van ten hoogste 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. het normale onderhoud betreffen;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
e. op archeologisch onderzoek gericht zijn.

8.3.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder **lid 8.3.1** genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in **lid 8.3.1** moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
b. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

8.3.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 9 Waarde - Beschermd stadsgezicht

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of herstel van het cultuurhistorisch karakter van het door het rijk aangewezen beschermd stadsgezicht.

9.2 Bouwregels

In aanvulling op de bouwregels die gelden op grond van andere bestemmingen gelden voor hoofdgebouwen de volgende regels:

a. de goothoogte bedraagt niet meer en niet minder dan twee bouwlagen.
b. het verschil in goothoogte tussen twee naast elkaar gelegen panden mag niet kleiner zijn dan 0,5 m;
c. de bestaande, naar de straatzijde gekeerde, gevelbreedte dient gehandhaafd te blijven;
d. de bestaande verticale gevelgeleding van gebouwen dient gehandhaafd te blijven;
e. de kappen dienen met gebakken pannen te worden afgedekt;
f. de buitengevels en/of gevelonderdelen van gebouwen dienen in baksteen en of witgepleisterd te worden opgericht.

9.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 9.2 met dien verstande dat:

a. het cultuurhistorische karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt aangetast;
b. dit conform advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van het aanwezige cultuurhistorische karakter van de binnenstad.

Artikel 10 Waarde - Cultuurhistorie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of herstel van het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwen

Op de voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden mag slechts worden gebouwd indien:

a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming;
b. de bebouwing aansluit bij de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende structuur en ruimtelijke kwaliteit van de binnenstad.

10.2.2 Voorwaarden

Het bepaalde in sublid 10.2.1 is niet van toepassing op:

a. normale onderhoudswerkzaamheden;
b. bouwwerken, die op het tijdstip van het inwerkingtreden van de beheersverordening in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip verleende (omgevings)vergunning/ontheffing mogen worden uitgevoerd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sublid 10.2.1 ten behoeve van het bouwen van gebouwen overeenkomstig de onderliggende bestemming(en), met dien verstande dat:

a. het cultuurhistorische karakter van de binnenstad niet onevenredig wordt aangetast;
b. dit conform advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit of een daarvoor in de plaats tredende commissie, niet leidt tot een wezenlijke verandering van het aanwezige cultuurhistorische karakter van de binnenstad.

10.4 Maatwerkvoorschriften

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het cultuurhistorisch karakter van de binnenstad maatwerkvoorschriften stellen aan:

1. de plaats van de naar de weg gekeerde gevels;
2. de goot- en bouwhoogte;
3. de dakvorm;
4. de toe te passen bouwmaterialen;
5. de gevelbreedte van de naar de weg gekeerde gevels en/of de gevelgeleding daarvam, uitsluiten indien de gevelbreedte meer dan 15 m bedraagt;
6. de plaats van andere bouwwerken.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 12 Algemene bouwregels

12.1 Algemeen bouwverbod

Het is verboden te bouwen indien dit leidt tot een toename van het aantal woningen ten opzichte van het aantal bestaande woningen op een bouwperceel, woningsplitsing en/of woningomzetting, met uitzondering van;

1. woningomzetting zoals bedoeld in artikel 5.3 (meldingsplicht);
2. een toename van het aantal woningen, woningsplitsing en/of woningomzetting als gevolg van een bestemmingsplanactiviteit zoals omschreven in lid 4.5 en lid 5.6.

12.2 bestemmingsplanactiviteit

a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 indien voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

- de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
- Het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
- de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
- de 'Binnenstadvisie Assen'.

waarbij in dit kader specifiek aandacht wordt gegeven of de toename van woningen past in de woningbouwprogrammering

b. de vergunning wordt uitsluitend verleend indien tevens een benodigde omgevingsvergunning als bedoeld in lid 13.2 tevens kan worden verleend.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Strijdig gebruikwoningsplitsing/omzetting en zorgwonen

Tot een gebruik, strijdig met de regels van dit bestemmingsplan wordt gerekend:

a. woningsplitsing en/of woningomzetting, met uitzondering van woningsplitsing en/of woningomzetting als gevolg van lid 4.5 en/of lid 5.6;
b. woon- of verblijfsfuncties met een maatschappelijke functie zoals zorg- of opvang van specifieke doelgroepen;
c. gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting en/of het escortbedrijf.

13.2 bestemmingsplanactiviteit

a. Met een omgevingsvergunning kan, in afwijking van het bepaalde in lid 13.1, worden toegestaan dat gebouwen en gronden worden gebruikt te behoeve van:
    1. woningsplitsing en/of woningomzetting plaats vindt;
    2. woon- en verblijfsfuncties in combinatie met een maatschappelijke functie, zoals zorgwonen en opvang van bepaalde doelgroepen met bijbehorende voorzieningen;

mits voldaan wordt aan het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in:

- het 'Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteitsplan Binnenstad Noordoost' - criteria voor welstand woongebieden;
- de 'Woonvisie Assen - Van binnenuit beter';
- de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen';
- de 'Binnenstadvisie Assen'.

b. In dit kader zal met name worden beoordeeld of waarbij in dit kader specifiek aandacht wordt gegegeven of de toename van woningen past in de woningbouwprogrammering;
c. indien er sprake is van een combinatie met bouwen dient tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 12.2 te kunnen worden verleend.
d. een omgevingsvergunning mag niet worden verleend als er meer dan 10% van de hoofdgebouwen in een straat gebruikt zal gaan worden voor de functie genoemd in 13.1 onder b.

Artikel 14 Algemene beoordelingscriteria en indieningsvereisten voor bestemmingsplanactiviteiten

a. Het bevoegd gezag toetst bij de bij de beoordeling van een bestemmingsplanactiviteit in ieder geval aan de beleidsdocumenten die bij deze bestemmingsplanactiviteiten zijn genoemd en let daarbij in ieder geval op dat er geen (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan:
    - het straat- en bebouwingsbeeld;
    - het woon- en leefklimaat;
    - de verkeersveiligheid;
    - een aanvaardbare parkeersituatie;
    - de sociale veiligheid;
    - de cultuurhistorische waarden;
    - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (waaronder bereikbaarheid van alle toegestane functies).

b. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit dient bij het indienen van de aanvraag op bovengenoemde aspecten te toetsen en aan te geven op welke wijze maatregelen zullen worden getroffen om aan het gemeentelijk beleid te voldoen en te voorkomen dat bovengenoemde afbreuk zal plaats vinden.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen' of ander geformuleerd beleid ten aanzien van parkeren bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen' of ander geformuleerd beleid ten aanzien van parkeren (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de 'Nota Parkeernormen Gemeente Assen' opgenomen regels en voorwaarden voor het afwijken van de verplichting om op eigen terrein voldoende parkeermogelijkheden te realiseren.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Binnenstad Noordoost'.